Vente d'un local commercial occupé

Par arxa

Bonjour,

Je suis actuellement locataire d'un local commercial et ce depuis 2013, j'ai signé un premier bail précaire qui, si mes souvenirs sont bons, était de 24 mois, par la suite j'ai continué mon activité avec le consentement du propriétaire sans jamais quitter les lieux, mais je n'ai pas le souvenir d'avoir signer un autre bail, je précise que je me suis toujours acquittée du loyer. Aujourd'hui le local et l'immeuble dont il fait partie est en vente, en 3 lots (2 appartements et le local commercial). je n'ai ni les moyens, ni l'envie d'acheter le local. Mais bien entendu, cette situation me met dans l'embarras puisque je ne sais absolument pas si je vais pouvoir continuer mon activité et même jusqu'à quand . Comment puis je procéder ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous bénéficiez des dispositions du code de commerce sur les baux commerciaux (article L145-5) :
A l'issue d'un bail dérogatoire de courte durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.
Si, à l'expiration de cette durée, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre.

Vous êtes donc titulaire d'un bail commercial d'une durée de neuf ans, qui a commencé à l'expiration du premier bail, avec droit au renouvellement ou à une indemnité d'éviction.

Il faudrait retrouver le bail initial pour déterminer

En cas de vente du local, le bail continue avec le nouveau propriétaire.

Par arxa

Rebonjour,

Je vous remercie de votre réponse.
Si je demande à requalifier mon bail en bail commercial, comment dois-je procéder ? Et qu'est ce que cela change pour le propriétaire ? par exemple est-il plus compliqué de vendre un local avec un locataire titulaire d'un bail commercial ?
Mes questions vont vous paraitre saugrenues mais il se trouve que le propriétaire est le frère de ma meilleure amie et quand l'affect se mêle aux affaires...
D'autre part, dans l'annonce parue il est dit, vente d'un local commercial de 70 m2, or en réalité c'est la totalité du local c'est à dire local + réserve qui ont cette superficie. Le local commercial proprement dit ne fait que 32 m2 et la réserve à mon sens n'est pas exploitable commercialement parlant puisque la hauteur de plafond est de moins de 2m20, ai-je raison? cela peut-il changer le calcul du prix?

Par Nihilscio

Pour requalifier le bail, le plus simple est de proposer la rédaction d'un nouveau bail avec le propriétaire. En cas de litige, notamment si le propriétaire veut votre départ, il faudrait saisir le tribunal judiciaire avec représentation obligatoire par avocat.

Si un local commercial est occupé, le locataire est normalement titulaire d'un bail commercial. A moins que l'acheteur ne soit commerçant et cherche un local où s'installer, il s'agit d'un investissement locatif et il est assez rassurant pour

l'investisseur que le local soit loué. Ce n'est pas un handicap. L'attente de l'acheteur d'un local commercial n'est pas la même que celle de l'acheteur d'un logement.

Si votre propriétaire est mal renseigné, il croit peut-être qu'il peut vous donner un congé pour vendre comme s'il s'agissait d'un logement. Il faudrait mettre les choses au clair avant qu'il ne reçoivent des propositions d'achat.

Annoncer « local commercial de 70 m² » au lieu de « local commercial de 32 m² avec annexe de 48 m² » est un peu mensonger. Cela influe bien sûr sur le prix, surtout si l'annexe est basse de plafond. Mais ce n'est pas votre affaire, c'est celle du propriétaire vendeur. En revanche, laisser planer une équivoque sur le statut de votre contrat de location est un peu votre affaire.

Par arxa

Bonjour,

Merci de m'avoir répondu, je vais tenter de voir avec le propriétaire.

Par AGeorges

Bonjour Arxa,

Le texte du L145-5 applicable est :
Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à deux ans.
Si, à l'expiration de cette durée, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre.

C'était le texte valide à la signature de votre bail précaire. La durée a été portée à 3 ans et le texte complété par une loi en 2014;
Si vous avez signé en juin 2013, vous bénéficiez automatiquement d'un bail commercial classique 3-6-9 à compter du 1er juin 2015, et votre échéance est au 31 mai 2024. Les périodes intermédiaires sont terminées.

Si votre propriétaire (ancien ou nouveau) veut vous virer, il vous devra un préavis au plus tard le 30 novembre 2023 et une indemnité d'éviction. Votre bail reste valide pour le nouveau propriétaire.

SVP, adaptez les dates proposées à votre cas.
Il n'y a donc pas urgence à écrire à votre propriétaire pour lui demander de signer un autre bail, il faudra cependant bien vous occuper de ce qui se passera aux environs de fin novembre 2023 (les 6 derniers mois), si vous souhaitez continuer.

Demander un nouveau bail maintenant ne servirait qu'à prendre le risque que le propriétaire augmente votre loyer.
Ce me semble plus qu'inutile, nuisible.

Par arxa

Bonjour Ageorges,

Je vous remercie de votre réponse.

Donc je suis bien titulaire d'un bail commercial, toutefois si d'aventure le nouveau propriétaire décidait d'augmenter le loyer, dans quelles proportions peut-il le faire ?

Par Nihilscio

Le nouveau bail, qui est un bail non dérogatoire, a bien commencé à l'expiration du bail initial dérogatoire, soit en 2015 comme dit dans mon premier message.

En raison des relations personnelles établies avec votre propriétaire qui a l'intention de vendre le local, il serait prudent d'éviter autant que possible qu'il soit placé par surprise dans une situation embarrassante vis à vis d'un acheteur potentiel à qui il pourrait avoir promis par ignorance une prochaine libération du local.

D'un strict point de vue juridique, une clarification n'aurait dans l'immédiat aucune conséquence. Il faut toutefois éviter

de prolonger tacitement le bail au-delà d'une durée de douze ans ? qui sera atteinte en 2027 - afin que les révisions du loyer puissent rester plafonnées.

Le bailleur ne peut imposer unilatéralement une révision du bail.

Les révisions ne peuvent être demandées qu'une fois tous les trois ans. Elles résultent soit d'un accord entre le bailleur et le locataire soit d'une décision judiciaire. En principe le loyer doit correspondre à la valeur locative, mais l'évolution du loyer est plafonnée à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux depuis la dernière fixation conventionnelle ou judiciaire sauf modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

Par AGeorges

Bonsoir Arxa,

si d'aventure le nouveau propriétaire décidait d'augmenter le loyer, dans quelles proportions peut-il le faire ?

La règle, depuis votre 'nouveau bail' (par défaut) est d'appliquer un ILC (indice des loyers commerciaux).
En continuité, la révision ne peut se faire qu'une fois tous les trois ans. Si vous n'en avez jamais eu, le bailleur devrait pouvoir appliquer UN changement de loyer d'ici la fin de votre bail. Cette révision serait basée sur :
- la valeur d'ILC au début du bail,
- la valeur d'ILC au moment de la demande.
Si l'augmentation globale était supérieure à 10% du loyer que vous avez payé l'année d'avant, elle serait réduite à ce maximum.
Vous avez d'autre détails là :
[url=https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31925]https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31925[/url]

Le bailleur doit vous informer de cette augmentation par LRAR (au moins). Vous ne pouvez pas refuser, sauf si elle ne respecte pas le mode de calcul et le plafond indiqué ci-dessus.

Exemples :
Le bail actif actuellement est celui, tacite, qui a démarré en 2015. Le calcul de l'augmentation ne peut pas se baser sur un ILC antérieur,
Le calcul ne peut pas se baser sur l'ICC, autre indice qui augmente un peu trop vite (!),
Calculez bien combien vous avez payé pour l'année avant l'augmentation, et multipliez par 12 le nouveau loyer.
Si le résultat est supérieure de plus de 10%, ce n'est pas autorisé.

Sauf erreur, mes propos sont basés sur les lois applicables aux dates qui vous concernent.

Par Nihilscio

Donc je suis bien titulaire d'un bail commercial, toutefois si d'aventure le nouveau propriétaire décidait d'augmenter le loyer, dans quelles proportions peut-il le faire ?
Il ne peut décider unilatéralement une augmentation du loyer.

Si le loyer a été révisé d'un commun accord entre vous et le propriétaire depuis moins de trois ans, il devra attendre que trois ans soient écoulés depuis cette révision avant d'en demander une autre.

Une révision n'est jamais automatique. C'est le résultat d'une négociation entre le bailleur et le locataire ou, à défaut, d'une décision judiciaire. Un litige sur le montant du loyer peut être soumis à la commission départementale de conciliation. En cas d'échec de la conciliation, le litige est tranché par le tribunal judiciaire.

Une révision vise à fixer le loyer à la valeur locative du local appréciée selon les critères énumérés à l'article L145-33 du code de commerce.

Mais elle est limitée à l'évolution de l'ILC sauf modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

En outre l'augmentation résultant d'une révision sur une année est au maximum de 10 % du loyer payé l'année précédente. Ainsi si le loyer payé maintenant en octobre 2022 est de 1000 ? et qu'après révision il doit passer à 1 400 ?, le loyer passera immédiatement à 1 100 ?, à 1 210 ? en octobre 2023, à 1 131 ? en octobre 2024 pour atteindre 1 400 ? en octobre 2025.

Le bail dérogatoire initial contenait peut-être une clause d'indexation. Une telle clause est dénommée « clause d'échelle

mobile » dans le code de commerce. Cette clause continue à s'appliquer. Mais il ne faut pas confondre révision et indexation.

Si, par le jeu de cette clause d'indexation (sur un indice qui n'est pas obligatoirement l'ILC), le loyer se trouve augmenté de plus de 25 % depuis la dernière révision, contractuelle ou judiciaire, vous pouvez demander une nouvelle révision.

Si le bail conclu en 2013 ne contient pas de clause d'indexation, le nouveau propriétaire ne pourra pratiquer aucune indexation. Il disposera seulement de la faculté d'une révision triennale.